

公開出租案 申請須知

為照顧市民及弱勢家庭之居住需求，臺中市政府自106年起積極推動社會住宅政策，並以低於市場行情之租金，提供予社會經濟弱勢家庭，或在臺中就業、就學且具居住需求者。迄今本市已完工社會住宅基地共14處，提供3,668戶，另有興建中基地16處，計6,563戶，並規劃中基地1處，計219戶，整體興辦戶數已達10,450戶，持續擴大照顧市民居住權益。

其中，西屯區國安一期社會住宅鄰近東海大學、福科國中、國安國小、中部科學園區等設施，生活機能方便、交通網絡便捷(如圖1)，具備優質居住環境與發展潛力。本案預計將於114年9月中旬正式入住，總計可提供500戶住宅單元，房型多元，包含一房型171戶、二房型200戶、三房型50戶、共居房66戶、創業房13戶，滿足不同族群之居具需求。為更積極回應弱勢家戶之居住照顧需求，本案將依據住宅法第35條規定及114年5月20日「臺中市政府住宅審議會114年第1次會議」決議，規劃提供5鄰(共計30戶)關懷戶入住共居房一房型，開放非營利私法人經營管理、轉租，以提升居住照顧之成效。

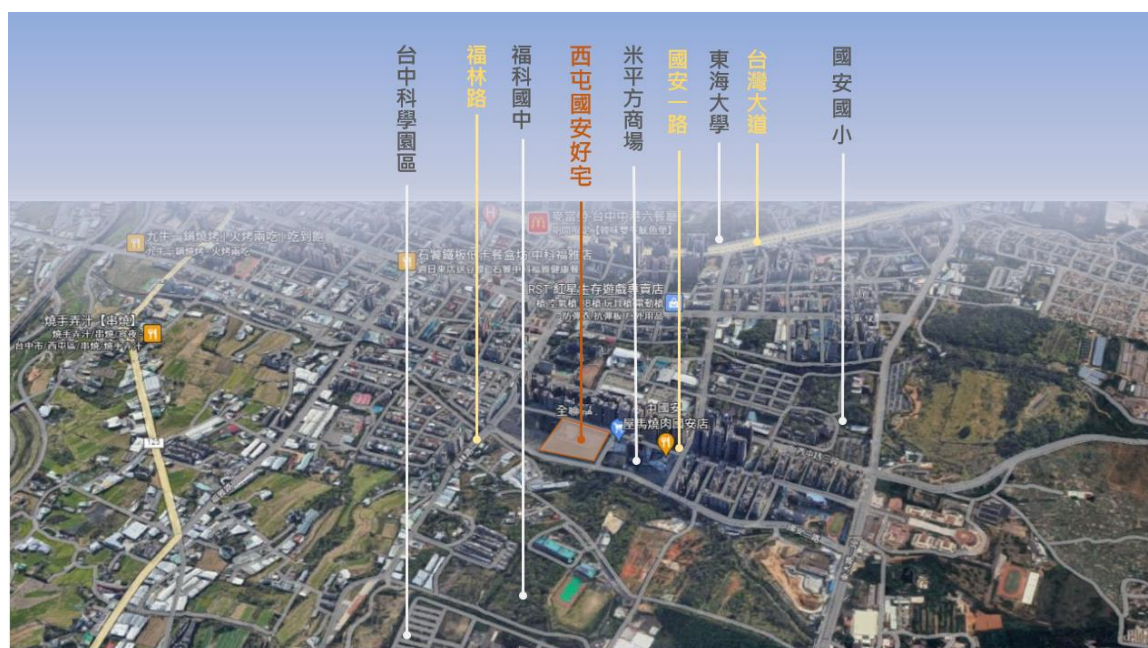


圖1 西屯區國安一期社會住宅區位介紹圖

貳、辦理單位

臺中市政府住宅發展工程處（以下簡稱本處）。

參、法令依據

- 一、住宅法第35條第2項規定：「非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第4條所定經濟或社會弱勢者為限。」辦理公開出租。
- 二、住宅法施行細則第6條規定：「一、非營利私法人依本法第三十五條第二項規定租用公有社會住宅，其租用規模由主管機關視實際需求決定之。二、公有社會住宅出租予非營利私法人採公開申請方式，超過一家申請者，得由主管機關以評選方式辦理」。
- 三、依據114年5月20日「臺中市政府住宅審議會114年第1次會議」決議辦理。

肆、標的及期間

一、出租標的：

本案出租空間為西屯區國安一期社會住宅C棟4~7、9樓計5鄰(共30戶)共居房一房型，可依申請人實際需求承租，最少承租單位為一鄰(6戶)。

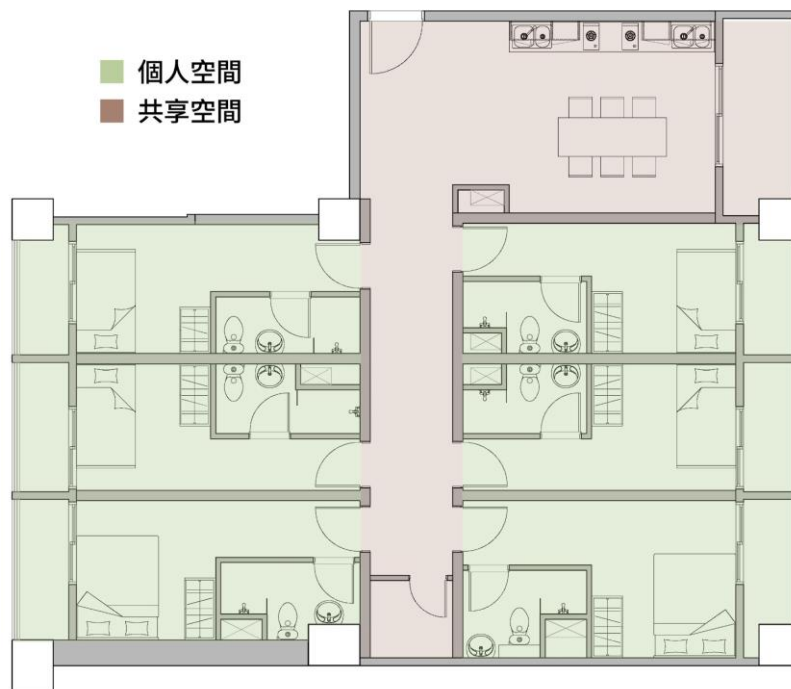


圖2 本案出租標的平面圖



圖3 本案出租標的照片

二、出租期間：

- (一)自點交日起算，計3年。
- (二)承租人有意續租者，應於租期屆滿日3個月前，以書面檢送成果報告書向本處申請續租，經本處成立評鑑委員會評鑑其執行情形，合格者得優先續租，未合格則不予續租。
- (三)續租期限為3年，續租次數以1次為限；逾期未申請續租者，視為無意續租，租期屆滿租賃關係即行終止。

伍、租金及費用

- 一、**租金收費：**自點交日起算，考量本案承租人轉租對象應以住宅法第4條所定經濟或社會弱勢者為限；租金收費不得高於本處關懷戶公告租金，又承租人須自行處理轉租對象招募、點交、管理及協助報修等事宜，並承擔承租期間空戶等風險，本案租金以一般戶公告租金計算，**每一鄰第一年租金為30,000元/月、第二年租金為35,200元/月、第三年以後租金為40,200元/月。**
 - (一) 租金採**每月繳納制**，承租人應於**每月10日前**(如遇星期例假日時則順延次一營業日)，持本處所開立之繳費單據或電子單據，至超商或銀行繳納，或由本處自承租人授權之活期性存款帳戶自動扣款方式繳納(各種繳納方式如有手續費應由承租人負擔)。
 - (二) 有關轉租租金金額，請承租人參考鄰近區域租金行情或委託查估套房單元租金，自行評估訂價，並不得高於本處公告租金。

表1 西屯區國安一期社會住宅本案租金彙整表

	房型編號	第一年租金	第二年租金	第三年以後租金
本案 租金 (元/月)	C88-4F	30,000	35,200	40,200
	C88-5F	30,000	35,200	40,200
	C88-6F	30,000	35,200	40,200
	C88-7F	30,000	35,200	40,200
	C88-9F	30,000	35,200	40,200

二、**保證金**：依承租人第3年每月應繳納之租金，計2個月金額總和作為保證金；承租人應於點交前，出具已繳納之保證金、第一期房屋租金等繳費單據予本處。

三、**管理費及其他費用**：

- (一) 承租人須繳納承租期間所衍生之水費、電費及其他必要之費用。
- (二) 汽、機車停車位可視實際狀況另向本處承租，停車費如有調整，承租人應依調整幅度配合調整繳納。

陸、承租人之義務

- 一、 承租人轉租對象應以住宅法第4條所定經濟或社會弱勢者為限，且符合臺中市社會住宅出租辦法第5條身分規定；承租人應自行辦理轉租對象招募，進行資格審查及簽約入住等作業，並提報轉租對象名單予本處審查；本處審查同意並完成名單備查後，承租人始得與轉租對象辦理簽約、點交作業。
- 二、 承租人尚未履行上開義務，本處得扣罰新臺幣1000元整之違約金，並命限期改善，屆期未改善完成者，得按次連續處罰。
- 三、 承租人應約束轉租對象遵守「臺中市社會住宅住民生活管理公約」，轉租對象評點累積扣分達100分，承租人應於本處所限期日前要求其搬離，倘轉租對象未能於期限內搬離，本處得與承租人終止該戶契約。

柒、申請作業規定

一、申請資格

扶助經濟、社會弱勢或有益於社會住宅經營，並依中華民國法律

成立之非營利私法人。

二、申請說明

於申請期間內，檢具下列紙本文件向本處提出申請：

(一) 資格證明文件1份

包含立案證書影本、組織章程影本及納稅證明。

(二) 申請書1式1份（如本須知附件）。

(三) 經營管理計畫書紙本1式5份、電子檔1份(PDF)。

三、受理申請期間：

(一) 申請文件應於自114年8月8日(星期五)至114年8月18日(星期一)

下午5時整前以專人送達或寄達（非郵戳為憑），臺中市政府住宅發展工程處住宅企劃科（臺中市西屯區文心路二段588號），逾期不予受理。

(二) 截止收件日前1日或當日因故停止上班或政策變更需要延長時，本處得以公告順延。

四、申請文件其他應注意事項

(一) 應以A4紙張直式橫書繕打、雙面影印以上資料，並以申請書為頁首左側簡易裝訂成冊。

(二) 應備文件影本應加註「與正本相符」字樣。

(三) 各款申請文件如有記載不全或應檢附之證明文件不全者，申請者應於本處通知日限期補正，屆時未完成者，駁回其申請。

(四) 本處經收受之所有申請資料及附件，本處概不予退還。

(五) 經營管理計畫書格式建議如下，未依下列格式撰寫者得於評選時酌予扣分。

1. 格式以A4直式橫書為原則，圖表部分得以A4橫式橫書或A3摺頁方式撰寫，並以雙面印刷，頁數以不超過50頁為原則，於左側裝訂成冊。如有一冊以上，請於封面註明總冊數及冊次。
2. 任何修正處需清楚訂正並加蓋申請人之負責人印章。
3. 申請文件使用文字，以使用正體中文為原則，但特殊技術或材料之圖文資料及一般通用術語得使用英文或其他語文。
4. 應加目錄、編頁碼、加封面。內容次序請按建議內容項目排序。
5. 封面應註明本案名稱及申請人名稱。

(六)經營管理計畫書內容建議如下：

1. 申請人簡介：經營團隊說明、創立使命、服務對象及組織架構。
2. 轉租對象之管理：承租規劃說明、主要目標對象說明，並說明後續招租徵選、經營內容及管理方式。

五、申請文件領取方式

申請人需於公告受理申請期間內，至臺中市政府住宅發展工程處（網址：<https://thd.taichung.gov.tw/981501/Lpsimplelist>）或「台中市共好社會住宅」一站式入口網（網址：<https://17zu.taichung.gov.tw/Portal/Head/News/News>）最新消息自行下載申請須知及申請文件等資料。

六、申請注意事項

- (一) 本須知及附件所載之日期，除另有規定外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。
- (二) 本須知將刊登於本處官網，不再另行通知，申請人應隨時注意並自行上網查閱各項公告資訊及內容，不得以「不知悉」而不配合辦理或據以向本處要求任何補償或賠償。
- (三) 凡假藉其他機構名義申請經查證屬實者，除申請無效外，已簽妥之租賃契約者立即終止契約，並不得或停止其參加本處其他出租案。
- (四) 簽訂契約時，本申請須知、申請文件作為契約之附件，與契約具同等之約束力。

捌、審查及評選流程

本案係依住宅法第35條及住宅法施行細則第6條規定辦理，本案之評選作業分二階段進行，其審查及評選程序又依合格申請人數有所區別：

- 一、第一階段為資格審查階段，由本處依本須知規定之資格條件，就申請人提送之資格文件進行書面審查，選出資格合格之申請人。如提送資料不全，得通知申請者限期內補正，若提送內容經審查有不實、偽造或資格不符者則不予通過，未獲通過之申請案，其繳交文件，本處亦不做其他用途使用，並不予退還。
- 二、第二階段：僅有一家合格之非營利私法人提出申請，將由本處辦理書面審查作業。

(一) 評分選項標準：

項次	評選項目		配分
1	申請人簡介	經營團隊說明、創立使命、服務對象及組織架構。	30分
2	招租對象及營運管理規劃	1. 本案之承租規劃說明。 2. 轉租對象之主要目標對象說明，後續經營內容及管理方式	70分

(二) 評選結果：總評分滿分為100分，申請人總評分未達70分者，視為不合格，其申請應予以駁回。

三、第二階段：如有兩家（含）以上合格之非營利私法人提出申請辦理評選作業。

(一) 經第一階段審查符合本案申請資格之申請人，本處將通知參加綜合評選，並由合格申請人出席簡報說明。

(二) 合格申請人簡報原則如下：

1. 受評申請人於評選會應派員出席簡報，簡報之先後次序，以申請之順序為準。
2. 簡報時，各資格合格申請人所派簡報及答詢人員須任職於申請單位或營運協力申請人；且參與評選簡報及答詢人員之總人數不得超過3人。
3. 受評申請人簡報時，其他非簡報申請人應先退場。若申請人經3次唱名仍未到場進行簡報者，其簡報及答詢之評選項目評分以0分計算，由委員逕依經營管理計畫書評分。
4. 簡報內容不得超出經營管理計畫書之範圍，且現場不得發放任何簡報資料以外之書面資料；受評申請人另外提出變更或補充資料者，不納入評定依據。
5. 簡報時間為15分鐘，答詢時間為10分鐘，若各組受評申請人超過6間(含)以上，簡報時間為10分鐘，答詢時間為5分鐘，召集人得視提問情形酌予延長。
6. 簡報及答詢計時於倒數2分鐘時按鈴1聲，時間到時按鈴2聲，申請人應立即停止簡報或答詢。
7. 答詢採統問統答方式進行，評選委員於評選中得就受評申請人之資歷、所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，受評申請人列席人員僅得就該詢問事項發言。
8. 受評申請人簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
9. 申請人簡報及答詢內容，除作為評選會會議紀錄外，得作為評

選評分或簽約內容之依據。

(三) 評選項目及標準

項次	評選項目		配分
1	申請人簡介	經營團隊說明、創立使命、服務對象及組織架構。	30分
2	招租對象及營運管理規劃	1. 本案之承租規劃說明(包含預計承租鄰數)。 2. 轉租對象之主要目標對象說明，後續經營內容及管理方式	50分
3	簡報及答詢	1. 申請人簡報內容之完整性及熟悉度。 2. 申請人答詢內容合理性及適當性	20分

1. 總評分滿分為100分，申請人如有平均總評分不合格之情況，應予淘汰；總評分不合格之情形，為出席評選委員總評分平均值未達70分者。
2. 本處以評選委員評分分數加總計算平均總評分，並依合格申請人平均總評分高低排定正取申請人順序（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入）。
3. 若分數相同，擇評選項目「招租對象及營運管理規劃」之得分較高者優勝；得分仍相同者，抽籤決定之。
4. 以上未盡事宜，由評選委員會討論決定。

四、評選結果：

- (一)、 評選結果經由本處簽報首長或其授權人員核定後，以書面通知申請人，倘無適合之承租人得從缺。
- (二)、 正取申請人應配合本處通知辦理簽約事宜，否則，視同棄權，由備取名單遞補。如經評審委員會決議無合適之對象，亦得從缺。
- (三)、 未通過資格審查、綜合評選之申請案，其繳交文件不予退還，本處不得做其他用途使用。

五、倘因天災或事變等不可抗力，致評選會議無法以原規劃形式辦理者，本處保留逕行調整辦理形式之權利。

玖、後續作業規定

一、 簽約

- (一) 申請人應於本處書面通知期限內，與本處簽訂租賃契約。本處若因政策變更不續辦本出租案而尚未簽署本契約時，應以書面通知申請人，辦理機關並不負任何賠償責任。
- (二) 本案租賃契約應經公證，公證費用由本處、承租人各負擔1/2公證費用，承租人應於公證時另繳予公證人，承租人於租期開始前、點交未滿1年申請退租或應可歸責於承租人事由，提前終止契約時，公證費應由承租人全額負擔，本處得自保證金內逕予扣除。
- (三) 公證書上應載明如承租人不給付租金、違約金、水電瓦斯費等，或未於契約關係消滅返還租賃物時，本處得逕付強制執行。
- (四) 承租人不得將其承租權利義務轉讓予他人。

二、 出租標的點交

- (一) 承租人簽訂租賃契約後，由本處以書面通知訂期至現場點交，無故不到現場點交者，視同已點交。
- (二) 承租人進駐未經書面同意不得改變建築物結構及原有配置；承租人室內裝修規劃均須符合本處綠建築及智慧建築規範相關規定。
- (三) 承租人進駐後應遵守本社宅相關管理規約。

拾、其他說明

請詳閱本須知各項目說明，申請人視為認同本須知規定，本須知如有未盡事宜，由本處解釋之。